

COMISIÓN N° 7 REALES: “Conjuntos Inmobiliarios”.

AUTORA: Rhona Lloyd.

COLABORACIÓN: Leandro Sechi Y Ruy Leandro Sechi Lloyd.

Resumen: la redacción definitiva del CCyCN modificó el proyecto original y, finalmente, incorporó en el art. 1887 inc. d) los conjuntos inmobiliarios como derechos reales, tal como se encontraba proyectado, pero descartando toda posibilidad de organización bajo el régimen de los derechos personales o de sujetarlos a la combinación de derechos reales y derechos personales. De ese modo el instituto se encuentra regulado en los arts. 2073 a 2086 del CCyCN, en el capítulo 1 del título VI. Se trata de un derecho de características especiales que se ejerce sobre un inmueble propio y confiere a su titular amplias facultades de uso, goce y disposición material y jurídica, las que se ejercen sobre las partes privativas y sobre las partes comunes a las que se encuentran interrelacionadas de una manera no escindible.

El tercer párrafo del art. 2075 del CCyCN establece: *“Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real.”* Ahora bien, la norma no dice nada respecto del modo y forma en que se deba efectuar la adecuación al régimen de propiedad horizontal especial. Es por ello que debemos pensar en soluciones prácticas y económicas que permitan al interesado obtener eficazmente la señalada adecuación.-

El derecho real de “Conjuntos inmobiliarios” propiamente dicho: Las urbanizaciones privadas constituyen nuevas manifestaciones de la propiedad inmobiliaria, extrañas a las formas clásicas de dominio, que impusieron el desafío de acogerlas legislativamente, regulando la creciente diversidad de relaciones que originan.

En las últimas décadas, los nuevos “**emprendimientos urbanísticos**”, en la terminología acuñada por el CCyCN, se multiplicaron en todo el territorio nacional y a falta de legislación federal, las provincias, de alguna manera, debieron regularlas, aun con el riesgo siempre latente de que pudiera declararse la inconstitucionalidad de sus normas. El desafío legislativo pendiente comenzó a tomar forma a través del proyecto del Código Civil y Comercial que reguló las nuevas formas de propiedad bajo la denominación de “Conjuntos inmobiliarios” en el capítulo I del título VII del libro IV, dedicado al tratamiento de los derechos reales, proyectando que cuando estos conjuntos se configuren como derechos reales, deberían

someterse al derecho real de propiedad horizontal a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.

En su redacción original el art. 2075 del Proyecto indicaba que al amparo de la nueva codificación, podrían existir también conjuntos inmobiliarios organizados como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales.

Creemos que acertadamente en el camino hacia la redacción definitiva se modificó el proyecto original y, finalmente, el CCyCN, incorporó en el art. 1887 inc. d) los conjuntos inmobiliarios como derechos reales, tal como se encontraba proyectado, pero descartando toda posibilidad de organización bajo el régimen de los derechos personales o de sujetarlos a la combinación de derechos reales y derechos personales. De ese modo el instituto se encuentra regulado en los arts. 2073 a 2086 del CCyCN, en el capítulo 1 del título VI. Se trata de un derecho real de características especiales que se ejerce sobre un inmueble propio y confiere a su titular amplias facultades de uso, goce y disposición material y jurídica, las que se ejercen sobre las partes privativas y sobre las partes comunes a las que se encuentran interrelacionadas de una manera no escindible. Al respecto el art. 2075 en su segundo párrafo establece: ***“Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial”***. Asimismo el tercer párrafo de la norma citada determina que todos aquellos conjuntos inmobiliarios preexistentes a la sanción del nuevo ordenamiento que se hubieran establecido como derechos personales o en los cuales coexistan derechos reales y derechos personales: ***“se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real”***.

En función de lo expuesto los conjuntos inmobiliarios constituyen un derecho real de propiedad horizontal con características especiales, que tienen una regulación propia en todos aquellos aspectos que se diferencian de la propiedad horizontal, no obstante la prescripción legal que determina que deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el título V del libro IV, con las modificaciones del título VI. Por ello ante la falta de regulación expresa o silencio en algún aspecto de la figura, las normas especiales se integran supletoriamente con lo dispuesto para el derecho real de propiedad horizontal común.

Estructura legal: El concepto de conjuntos inmobiliarios es suministrado por el art. 2073 que edicta: ***“Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados,***

parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto por las normas administrativas locales”.

No cabe duda que el propietario de un inmueble, ya sea que este se encuentre construido o en proceso de construcción, es titular de un derecho real y en ese sentido tiene un poder jurídico de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto en forma autónoma y que confiere a su titular las facultades de persecución y preferencia y las demás previstas en el CCyCN, conforme lo dispone el art. 1882 del CCyCN que determina el concepto de derecho real.

Consideramos que este nuevo tipo de urbanizaciones, representan una nueva forma de propiedad inmobiliaria de indudable naturaleza jurídica real.

Con anterioridad a la entrada en vigencia del CCyCN estos emprendimientos podían funcionar como derechos personales y de hecho muchos complejos, previos a la nueva codificación están organizados de ese modo, sin necesidad de perfeccionar la adquisición mediante escritura pública ni inscripción registral.

Va de suyo que el derecho personal, regido por el principio de autonomía de la voluntad, excluye irremediabilmente a los adquirentes y a toda la cadena transmisiva del inmueble, de la seguridad jurídica que el derecho real les otorga y, a la sociedad toda, de los efectos propios del derecho real debidamente inscripto que en el caso recae sobre el sector de propiedad exclusiva y las partes de propiedad común.

Conforme normativa emanada de los arts. 1888 y 1889 del CCyCN los conjuntos inmobiliarios, son derechos reales sobre cosa total o parcialmente propia y derechos reales principales. Asimismo conforme arts. 1890 y 1891 son derechos reales registrables que se ejercen por la posesión.

Facultades de los titulares: A tenor del texto del art. 2037 del CCyCN : *"La propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular las facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible".* Cada propietario debe ejercer sus derechos dentro del marco legal

correspondiente, con los límites y restricciones que surgen del reglamento de propiedad horizontal especial que los rige. Tratándose de un derecho real de propiedad horizontal especial al que le son aplicables supletoriamente las normas de la propiedad horizontal común, cada propietario puede sin necesidad de consentimiento de los demás enajenar la unidad funcional objeto de su derecho y constituir sobre ella derechos reales o personales conforme lo dispuesto por el art. 2045 del CCyCN. De ese modo el propietario del derecho real se encuentra facultado para disponer del inmueble y constituir sobre el mismo, derechos reales de disfrute y derechos reales de garantía. Las facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que el art. 2037 del Código Civil y Comercial le confiere al propietario, resultan equiparables al derecho real de dominio en todo lo concerniente al contenido y la extensión de las facultades de su titular, fundamentalmente en lo relativo a la disposición jurídica. El titular del derecho real de PHE se encuentra legitimado para afectar el inmueble al régimen de protección de la vivienda, por su totalidad o hasta una parte de su valor, en el marco de lo dispuesto por el art. 245, con la única limitación de que si el inmueble está en condominio deben peticionarla todos los cotitulares conjuntamente.

Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes a las previsiones normativas del CCyCN: El tercer párrafo del art. 2075 del CCyCN establece: *“Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real.”* Ahora bien, la norma no dice nada respecto del modo y forma en que se deba efectuar la adecuación al régimen de propiedad horizontal especial. Es por ello que debemos pensar en soluciones prácticas y económicas que permitan al interesado obtener eficazmente la señalada adecuación.-

La situación jurídica de los contratantes de unidades funcionales con anterioridad a la entrada en vigencia del CCyCN: Es evidente que los adquirentes de unidades funcionales correspondientes a un conjunto inmobiliario cuya constitución tuvo lugar con el régimen anterior al CCyCN sólo gozaban en muchos casos de un derecho personal o una combinación de derechos personales y reales.

También puede ocurrir que se tratara de conjuntos inmobiliarios sometidos sólo a derechos reales, ya sea que se trate de la concurrencia de dominio con condominio o de la propiedad

horizontal clásica. Se ha señalado que en rigor de verdad el caso no se encuentra comprendido en las previsiones del art. 2075.¹ En definitiva se deberá analizar cada caso en particular.

Ahora bien, con la entrada en vigencia del CCyCN la expectativa de esos adquirentes varía sustancialmente. Al amparo del texto del art.2075 tercer párrafo del CCyCN el titular de una unidad funcional de un conjunto inmobiliario tiene un derecho que le confiere la norma: transitar el camino desde el personal que ostenta hacia el derecho real que impone el precepto. Desde esa perspectiva, el titular del derecho se encuentra en una situación intermedia entre un derecho personal y real, que atribuyen al titular un poder superior al derivado de la obligación hasta el punto que en determinados supuestos se convierte en derecho real. Esa situación intermedia se conoce en doctrina como “ius ad rem”. Así se ha dicho: “... al día de hoy, bajo esta denominación se expresa una realidad jurídica muy distinta a la que tradicionalmente le era propia, que responde sobre todo a la necesidad de reforzar el derecho de crédito dirigido a obtener el dominio de cosa cierta y determinada y a la exigencia de que el Derecho atienda a ciertas situaciones en las que los intereses que están en juego imponen que se distinga entre acreedores de dominio y los demás. La concepción más desarrollada de esta institución es la que presento Atard González quien se refiere al ius ad rem como una vocación al derecho real...”². En este complejo tránsito, se suscitan varios interrogantes cuyas respuestas intentaremos abordar a través de esta ponencia.

Motivos por los cuales resulta conveniente la adecuación impuesta por el art.2075:

Resulta de fundamental importancia distinguir las diferencias que se plantean entre los derechos personales y reales. En ese sentido, es sumamente ilustrativo considerar que mientras los derechos personales son relativos y sólo oponibles al deudor, es decir a persona determinada, en cambio los derechos reales son absolutos, oponibles erga omnes, debiendo ser respetados por todos los integrantes de la sociedad.

Para poder dimensionar la importancia de esta diferencia basta señalar que el titular de un derecho personal carece del ejercicio de las acciones reales que se encuentran en cabeza del titular de un derecho real.

Por otro lado, las formalidades esenciales para la constitución y oponibilidad de los derechos reales le otorgan un marco de seguridad jurídica del cual carecen los derechos personales, por ejemplo la escritura pública y la inscripción registral para transmitir un derecho real sobre un

¹ ALTERINI, Jorge, Código Civil y Comercial Comentado, Tratado Exegetico, 2º Edición Actualizada y Aumentada, Tomo X, Ed. La Ley, Thomson Reuters, Buenos Aires, 2016, pag.32

² DE LA ENCARNACIÓN, Ana María, El Tratamiento de la Expectativa en el Derecho Español, Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2017, pag.94.

inmueble. Asimismo, desde el punto de vista de la obtención de un crédito, cabe consignar que la propiedad horizontal especial puede ser gravada con garantías reales como por ejemplo la hipoteca, posibilidad totalmente inexistente cuando se acredita la titularidad de un derecho personal.

Además, el consorcio de propietarios que administra las cosas y partes comunes tendría la facultad de emitir certificados de deudas por expensas comunes con carácter de título ejecutivo. Dicho extremo también podría ser un motivo por el cual el desarrollista de la urbanización podría estar interesado en la adecuación por cuanto la misma le permite emitir certificados de deudas por expensas en los términos del art.2048 del CCyCN. De conformidad con el régimen anterior, los certificados emitidos por los órganos de administración de los conjuntos inmobiliarios no tenían carácter de título ejecutivo. Así lo dispuso la jurisprudencia.

Si bien la adecuación al régimen de propiedad horizontal especial insume determinados costos económicos desde el punto de vista notarial, no es menos cierto que las ventajas que se obtienen a partir de la adecuación suministran a la unidad funcional un mayor valor económico, independencia funcional y seguridad jurídica.

Legitimación activa para peticionar la adecuación: Otro de los interrogantes que se plantea a través del vacío legislativo de la norma es el atinente a la legitimación para peticionar la adecuación impuesta por el art.2075 del CCyCN.

La legitimación activa consiste en la cualidad que tiene una persona para reclamar un derecho respecto de otra. Dichos titulares del derecho tienen una expectativa cierta que les confiere el CCyCN de obtener finalmente un derecho real sobre la cosa (derecho real de propiedad horizontal especial).

Entendemos que son legitimados activos para peticionar la adecuación, todos aquellos sujetos que acrediten la titularidad de un derecho susceptible de ser encuadrado en el concepto de conjuntos inmobiliarios del art.2073 del CCyCN.

A tenor del concepto que brinda dicha norma, se trataría de una legitimación activa comprensiva de todo titular de un derecho personal o combinación de derechos reales y personales emergentes de un emprendimiento urbanístico con independencia del destino que se le otorgue al mismo.

Determinación del procedimiento a seguir para la adecuación.

a) Plazo y forma para cumplir con la adecuación: Teniendo presente que el titular de un derecho personal quiera solicitar la adecuación establecida por el art.2075 del CCyCN en

relación a un emprendimiento urbanístico, se encuentra con un primer obstáculo legislativo cual es la ausencia de plazo cierto y determinado. En consecuencia, deberá notificar fehacientemente la pretensión a los obligados.

Una vez efectuada la interpelación, pueden ocurrir tres cosas: 1) Que la parte obligada se avenga a realizar las adecuaciones correspondientes en un plazo estipulado de común acuerdo; 2) Que la parte obligada se avenga a realizar las adecuaciones correspondientes, pero no se ponen de acuerdo respecto del plazo y forma de ejecución; 3) Que la parte obligada se resista al cumplimiento de la obligación.

Todas estas cuestiones deberán ventilarse en el seno de las asambleas correspondientes.

Nosotros adherimos a la postura de Nissen para quien en el caso de las sociedades ...”deben proceder sin demoras, a celebrar todos los actos jurídicos necesarios para llevar a cabo esa adecuación. De lo contrario cualquier accionista o integrante de la entidad bajo la cual está organizado el club de campo, podrá requerir la convocatoria judicial a asamblea para adoptar las medidas necesarias para cumplir con la nueva legislación, esto es la disolución de la sociedad o asociación civil por imposibilidad de cumplir su objeto (art. 94, inc. 4º, ley 19550 y art. 163 inc. c según fuere el caso) y la redacción por parte de todos los copropietarios del respectivo reglamento, como lo manda el art. 2038 del Código Civil y Comercial de la Nación, el cual podrá redactarse en la misma asamblea”. A continuación agrega: “La inactividad del órgano de administración de la sociedad en torno a la “adecuación”, constituye suficiente causal de remoción de sus integrantes, pues dicha demora puede afectar derechos fundamentales que este nuevo ordenamiento legal y especial confiere a los socios o accionistas devenidos en copropietarios.”³

b) La cuestión de la carga de los gastos: Se ha dicho que la constitución de esta propiedad horizontal especial, “se debe crear por un acto jurídico idóneo que debe reunir los requisitos de titulación suficiente: legitimación, capacidad, finalidad de afectación específica y forma legalmente impuesta. Vale decir, se debe otorgar una escritura de afectación. Para poder otorgar este título de afectación en los conjuntos inmobiliarios, es condición previa la registración del plano ante el organismo competente: los catastros provinciales. La sola existencia del plano y su aprobación no configuran un cambio en la situación jurídica del dominio del inmueble reflejado en la planimetría ya que para la materialización de ese cambio, será necesario que el plano se complemente con el otorgamiento de la escritura

³ NISSEN, Ricardo A., “La situación jurídica de los clubes de campo luego de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación. Punto final para las asociaciones bajo forma de sociedad”, ED, 263-20, P. 970

pública de reglamento que corresponda. Recién, una vez otorgada esta escritura pueden ver la luz estos nuevos derechos reales en cabeza de sus adquirentes, y concurrir entonces, una segunda titulación suficiente correspondiente a la unidad funcional adquirida. Ambos títulos complementarios, integran un único título suficiente del derecho real de que se trate, y deben tener publicidad registral a los fines de su oponibilidad a terceros (arts.1892,1893,2038,2092,2104 CCyC).”⁴ Favier Dubois estima que no es obligatorio que la sociedad se constituya en consorcio, dado que ello violaría derechos adquiridos. Pero manifiesta que para cumplir con la norma alcanzaría con aprobar un reglamento de propiedad horizontal, inscribirlo en el Registro de la Propiedad Inmueble y transcribirlo en las escrituras de compraventa de las parcelas.⁵

A tenor del procedimiento reseñado, cabe preguntarse quién corre con los gastos. Nuevamente, la norma se caracteriza al respecto por la ausencia de pautas claras. Entendemos que correspondería al interesado a quién beneficia la adquisición del derecho real asumir los gastos correspondientes, no así a la parte contraria dado que no se obligó contractualmente. Sin perjuicio de ello, consideramos asimismo que todo este vacío legislativo que venimos señalando deberá ser adecuadamente cubierto mediante el dictado de una ley.

c) Citación a los restantes interesados: Otro problema no previsto por la norma es la necesidad de citar a todos los titulares de derechos personales emergentes del conjunto inmobiliario de que se trate. En efecto, el art. 2074 CCyCN: “...Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible...”

En virtud de lo expresado por la norma referida supra, la relación jurídica que vincula a los titulares del conjunto inmobiliario constituye un todo inescindible. En consecuencia, la promoción de la adecuación interesa a todos los integrantes del conjunto inmobiliario y por ende resulta prácticamente imprescindible la citación de todos a la adecuación que se planteará.

Dicha citación puede realizarse de manera extrajudicial mediante la convocatoria a asamblea en los casos de conjuntos constituidos como sociedades y/o otras formas legales.

En caso de realizarse la petición judicial, será menester constituir un litisconsorcio pasivo necesario con todos los integrantes del complejo.

⁴ BRESSAN, Pablo E. y LINARES DE URRUTIGOITY, Martha, “Una Interpretación Jurídica del Concepto de Conjuntos Inmobiliarios”, Revista del Notariado, Edición Marzo 2017.

⁵ FAVIER DUBOIS, Eduardo M., “Situación actual de los “clubes de campo” bajo la forma de sociedades anónimas. Reglas de aplicación inmediata”, LA LEY, 2/9/2015, 1-LL2015-E, 1217.

Cuestión de la constitucionalidad.: Según se ha visto, el último párrafo del art. 2075 agregado por el PEN impone a los conjuntos inmobiliarios preexistentes el deber de adecuación a las previsiones normativas que regulan este derecho real.-

El anteproyecto había entendido adecuado mantener la situación imperante y autorizar que el emprendedor resolviera el régimen legal al cual los bienes quedarían sometidos, a fin de constituir o transmitir un derecho real o personal o ambos combinados.-

Según algunos autores por ejemplo Rivera la exigencia de adecuación, impuesta por el art. 2075 CCyCN, último párrafo, relativa a los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la entrada en vigencia del nuevo CCyCN, impresiona como de muy dudosa constitucionalidad, lesiva de la garantía de la propiedad (art. 17, Constitución Nacional) e incluso contraria a lo dispuesto por el art. 7 del propio Código. Rivera sostiene que, si el conjunto inmobiliario fue creado con arreglo a las normas en vigor en momento anterior, tal creación constituye una situación jurídica consolidada. Y al amparo de esa situación jurídica consolidada se habrán generado derechos incorporados a los respectivos patrimonios (del propio conjunto inmobiliario y de sus integrantes). Tales derechos no pueden ser modificados —ni se puede obligar a sustituirlos por otros—, aun cuando se entienda que el régimen de los derechos reales es de orden público conforme art. 1884 CCyCN.-

En nuestra opinión, para ponderar la constitucionalidad o no de la norma bajo análisis, debe considerarse si existe efectivamente una lesión a un derecho subjetivo adquirido. Si bien el art. 2075 del CCyCN establece el deber de adecuación no impone ningún tipo de sanción y/o consecuencia al incumplimiento de dicho deber. Consecuentemente, el CCyCN otorga una opción de adecuación antes que una obligación de adecuación.

Desde una perspectiva ontológica, si el titular del conjunto inmobiliario se encuentra facultado para reclamar la mentada adecuación y por otro lado la falta de cumplimiento no acarrea ninguna sanción, estamos frente a una potestad del titular de una unidad funcional del conjunto inmobiliario y corresponde calificar la misma como una facultad que le otorga el régimen vigente antes que un deber. Ello implica que no puede existir en principio una afectación a derechos subjetivos. Antes bien, existe una mejora o ampliación de dicho derecho. En ese lineamiento, la norma supera el test de constitucionalidad y aquel que invoque su inconstitucionalidad deberá demostrar un perjuicio a su esfera de derechos adquiridos pues el cambio de régimen no implica por si mismo una afectación al derecho y la consecuente inconstitucionalidad de la norma.

A ello se suma el carácter de orden público que inunda toda la esfera de los derechos reales (art. 1884 CCyC).

Fallos jurisprudenciales: Con relación a los fallos que se han ocupado del tema merece destacarse el Fallo Plenario de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial del 4/05/2015, dictado en autos: “Barrio Cerrado Los Pilares S.A. c. Álvarez Vicente Juan A., s/ Cobro Ejecutivo” donde se debatió la procedencia de la vía ejecutiva de una certificación de deuda por “expensas comunes ordinarias”. La cuestión quedó concentrada en determinar si dicha constancia era posible encuadrarla en los presupuestos del art. 523 del Cód. Procesal Civil. La mayoría de los jueces integrantes de ese tribunal entendieron que como solamente la ley es soberana en la creación del título ejecutivo, la certificación de la administración de barrios cerrados o clubes de campo no era idónea para tipificarla en la referida normativa. Por su parte quienes disintieron de ese pensamiento, que fueron minoría en los votos, consideraron que la constancia emanada de la administración del barrio cerrado o los clubes de campo responde a la necesidad de que la organización puede hacer efectivo el cobro a los fines de mantener las áreas comunes y demás servicios que debe brindar el complejo a sus integrantes. Ese fallo plenario sostuvo que pretender el automático reconocimiento de la existencia de un derecho real sobre un complejo que no se ha adecuado a su tipología, importaría tanto como soslayar las reglas de estructura que son de orden público y que rigen la materia.

Desde ese punto de vista se concluyó que una sociedad anónima que tiene por objeto el dominio y administración de los espacios comunes, no tiene derecho para reclamar ejecutivamente su cobro. Con posterioridad este criterio fue ratificado en autos caratulados: **“Altos de Los Polvorines SA c/Castaño, Mariana s/Ejecutivo” (Expte. N° 10.174/2016, CNac.Com., Sala C, 13/10/16)**. Por otro lado cabe considerar que la Cámara Nacional Civil, Sala A, en autos: **“Lagunas del Polo Barrio Cerrado SA c. G.L.G.” s/Ejecución de Expensas**, (AR/JUR/35901/2015) se pronunció admitiendo la vía ejecutiva aun cuando el barrio cerrado tuviera la forma de una sociedad anónima.

No estamos de acuerdo con esta última solución, dado que la misma importa reconocer la transformación automática de los conjuntos inmobiliarios preexistentes al derecho real de propiedad horizontal especial, criterio que contradice la letra del art.2075 del CCyCN.

En efecto, si la norma se refiere a la necesidad de adecuar los conjuntos inmobiliarios pre-existentes, debe entenderse que dichos emprendimientos no existen como derecho real de propiedad horizontal especial hasta tanto dicha adecuación se culmine.

Desde ese punto de vista, no puede admitirse la existencia de títulos que traen aparejada la vía ejecutiva más allá de los previstos por ley por cuanto dicho proceso de carácter privilegiado y que restringe el derecho de defensa en juicio queda sólo reservado para ciertos títulos en

particular establecidos taxativamente por la ley siendo inadmisibles la utilización de la analogía en este aspecto.

De acuerdo a la preceptiva legal vigente, el carácter ejecutivo del certificado de deuda por expensas sólo se reconoce para la propiedad horizontal clásica y la propiedad horizontal especial (arts.2048, 2073, 2075 y concordantes del CCyC).

Conclusiones: Luego del desarrollo de esta ponencia podemos arribar a las siguientes :

1.-Los conjuntos inmobiliarios constituyen un derecho real de propiedad horizontal con características especiales, en el cual la relación jurídica que vincula a las partes representa un todo inescindible. Dichos conjuntos inmobiliarios poseen una regulación propia, aplicándose supletoriamente las normas relativas al derecho real de propiedad horizontal común.

2.- Mientras que el derecho personal regido por el principio de autonomía de la voluntad, excluye irremediabilmente a los adquirentes y a toda la cadena transmisiva del inmueble de los efectos propios de la seguridad jurídica, en cambio el derecho real, confiere a sus titulares la seguridad jurídica y oponibilidad erga omnes emergentes de la debida inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble del derecho real oportunamente adquirido.

3.-El art. 2075 del CCyCN no dice nada respecto del modo y forma de realización de la adecuación al régimen de propiedad horizontal especial. Es por ello que se deben delinear soluciones prácticas y económicas que permitan al interesado obtener eficazmente la señalada adecuación. Coincidimos con Nissen cuando afirma que en el caso de las sociedades deben proceder sin demoras a celebrar los actos jurídicos necesarios para llevar a cabo la adecuación, porque de lo contrario cualquier accionista o integrante de la entidad organizadora del club de campo puede requerir la convocatoria judicial a asamblea para cumplir con la preceptiva legal.

4.-En el marco de la adecuación impuesta por el tercer párrafo del art. 2075 del CCyCN, el titular del derecho se encuentra en una situación intermedia entre un derecho personal y real , que en doctrina se conoce como “ius ad rem”, en palabras de la doctrinaria española Ana María de la Encarnación “una vocación al derecho real”.

5.- Si bien la adecuación al régimen de propiedad horizontal especial insume determinados costos económicos desde el punto de vista notarial, no es menos cierto que las ventajas emergentes de la adecuación suministran a la unidad funcional un mayor valor económico,

independencia funcional y seguridad jurídica. Por ello correspondería al interesado a quién beneficia la adquisición del derecho real asumir los gastos correspondientes a la adecuación.

6.-El vacío legislativo del art. 2075 del CCyCN debe ser adecuadamente cubierto mediante el dictado de una ley.

7.-Dado que el tercer párrafo del art. 2075 del CCyCN no afecta derechos subjetivos sino que representa una mejora o ampliación del derecho involucrado, sostenemos que la norma supera el test de constitucionalidad y aquel que invoque la inconstitucionalidad de la misma, deberá demostrar un perjuicio cierto a su esfera de derechos adquiridos.